PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.schl.ca

MARCHÉ DU NEUF

Augmentation des mises en chantier en 2006, mais production limitée par des contraintes de capacité

Malgré une légère baisse d'une année sur l'autre, le total des logements mis en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary est en voie de dépasser le chiffre de 13 000 pour une quatrième année de suite, fait sans précédent. En 2004, le total des mises en chantier avait gagné 3 % sur l'année précédente, la construction record de copropriétés l'ayant porté à 14 008. En 2005, la situation paraît s'inverser. Fin août, le nombre des mises en chantier était de 6 % inférieur à celui relevé pour les huit premiers mois de 2004. Des pluies abondantes comme jamais ont entravé, cet été, la construction de logements individuels, et l'inquiétude suscitée par l'abondance de l'offre sur le marché des collectifs a réduit la production. Les permis de bâtir portent à croire que les deux marchés termineront l'année en beauté, mais comme chacun d'eux doit subir des contraintes de capacité, un certain nombre de mises en chantier sera reporté à 2006. Par conséquent, la SCHL s'attend à ce que le total des habitations commencées en 2005 atteigne 13 500 à la fin de l'année, 4 % de moins qu'en 2004.

Les bons résultats qu'affiche la construction résidentielle cette année sont l'effet d'une multitude de facteurs dont les principaux sont la faiblesse des coûts de financement, le redressement du solde migratoire, le fort accroissement des emplois à plein temps et la croissance inégalée des revenus. Dans les huit premiers mois de 2005, le taux affiché des prêts hypothécaires de cinq ans a été en moyenne de 5,96 %, soit 26 centièmes de point au-dessous de la valeur observée pendant la période correspondante en 2004. Si l'on ajoute à cela les généreuses réductions offertes par un marché du crédit hypothécaire concurrentiel, on peut affirmer que les acheteurs de logements ont bénéficié à ce jour des plus bas taux jamais enregistrés. Il ne fait aucun doute que cette conjoncture a engendré un flux continu d'accédants à la propriété et qu'elle a offert aux propriétaires actuels la chance d'acquérir une habitation à un cran supérieur. Le vigoureux redressement de la migration nette a aussi stimulé la demande de logements. Le nombre net de 13 677 immigrants relevé par le recensement municipal de 2005 est cinq fois plus élevé que celui de l'année précédente et compense en grande partie les piètres résultats de 2004. En outre, l'industrie du pétrole et du gaz et les secteurs connexes ont contribué au premier titre à la multiplication des emplois durant les huit premiers mois de 2005, la majeure partie de ceux-ci consistant en postes à plein temps très bien rémunérés. Un marché du travail très tendu, des gains de revenus

CALGARY
AUTOMNE 2005

SOMMAIRE:

1 **Marché du neuf**
En 2006, le nombre des mises en chantier dépassera 13 000 pour la cinquième année de suite, fait sans précédent. Si l'on s'attend à des résultats annuels un peu meilleurs, seuls les logements collectifs devraient réaliser des gains, car des contraintes de capacité et de nouvelles hausses de prix pèsent sur le marché des habitations individuelles.

5 **Marché de la revente**
Après avoir atteint un énorme total sans précédent en 2005, les ventes de logements existants reculeront en 2006, entravées par l'ascension des prix et la diminution des inscriptions. Le plus petit nombre d'inscriptions, par rapport à la demande, entretiendra aussi la tendance haussière des prix.

7 **Marché locatif**
Malgré le mouvement continu d'accession à la propriété, le taux d'inoccupation devrait décroître, car le stock de logements locatifs de Calgary ne cesse de diminuer. On prévoit de modestes augmentations de loyer et la persistance des mesures d'encouragement.

8 **Économie**
L'activité économique sera portée au point d'incandescence par les secteurs de l'énergie et du bâtiment. Le marché du travail demeure tendu.

10 **Résumé des prévisions**

Canada

SCHL CMHC

importants, des prix de l'énergie élevés et les profits records de l'industrie pétrolière, voilà une combinaison de facteurs qui permet de comprendre facilement pourquoi la prospérité sourit tant aux constructeurs de Calgary, comparativement à ceux du reste du pays. Depuis plusieurs années, parmi les RMR canadiennes, c'est Calgary qui affiche le nombre le plus élevé de mises en chantiers d'habitations par rapport à la taille de sa population.

Tandis que la construction résidentielle connaîtra un repli de 7 % dans le reste du Canada en 2006, Calgary se rebiffera contre la tendance et affichera une modeste progression avec 13 750 mises en chantier. Ainsi, son marché du neuf restera le plus vigoureux au pays. Les constructeurs locaux échapperont au ralentissement qui touchera le marché de l'habitation l'an prochain à l'échelle nationale grâce à la grande vigueur de l'économie, stimulée par les prix élevés de l'énergie et une activité intense dans le bâtiment. Qui plus est, la forte tension du marché du travail continuera de faire affluer les migrants attirés par les postes à temps plein, ce qui aura pour effet de soutenir la demande de logements neufs. Par ailleurs, les contraintes de capacité actuelles entraîneront le report d'un certain nombre de mises en chantier à l'an prochain et elles empêcheront le marché de connaître une activité annuelle plus forte que prévu.

Comme ce fut le cas dans les années antérieures, les bas taux hypothécaires joueront, en 2006, un rôle de première importance dans la stimulation de la demande. Toutefois, dépasser de beaucoup la performance de 2005 deviendra de plus en plus difficile en raison de la hausse prévue des taux hypothécaires et de la récente montée du prix des habitations. Même si les taux hypothécaires demeureront favorables, il faut reconnaître qu'ils ont atteint leur niveau le plus bas et l'on s'attend à de modestes hausses durant la période de prévision. Par conséquent, ils ne pourront plus atténuer l'effet de l'augmentation des prix, comme ils l'ont fait pendant les quatre dernières années. Heureusement, une partie de cet effet sera compensé par la forte croissance des revenus. Il ne faut pas non plus négliger le fait qu'il y a Calgary quantité d'acheteurs pour qui les taux hypothécaires n'ont aucune importance car ils ont les moyens de payer leur logement comptant. Il reste néanmoins que, pour un certain nombre d'autres, les gains de revenus ne compenseront pas l'accroissement des charges hypothécaires. Ce sera particulièrement vrai pour de nombreux accédants à la propriété, dont le choix se portera sur des logements moins chers, comme les copropriétés. Pour les acheteurs d'habitations à un cran supérieur au moins, la réduction de l'abordabilité sera contrebalancée par des gains d'avoir propre comparativement aux années antérieures.

Après les 8 500 habitations commencées en 2005, le segment des maisons individuelles devrait enregistrer d'aussi bons résultats l'an prochain. Quant aux mises en chantier de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), on prévoit qu'elles progresseront de 5 % pour atteindre 5 250 en 2006, ce qui représentera leur troisième total annuel le plus élevé depuis 1982.

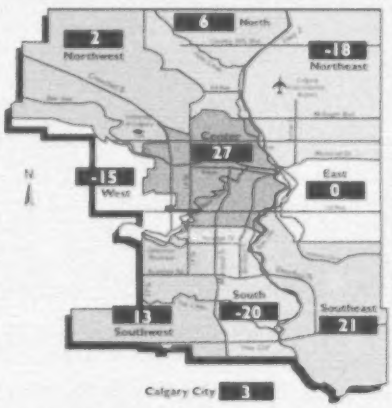
Le marché des logements individuels fonctionne à plein régime

Fin août, le nombre des maisons individuelles mises en chantier dans la RMR de Calgary s'élevait à 5 680 et dépassait de 1,6 % le total relevé à pareille époque en 2004. Comme les permis de bâtir laissent présager une forte activité pour le reste de l'année, la SCHL prévoit que les mises en chantier atteindront le total de 8 500 en 2005, soit 3 % de plus qu'en 2004. Le gain est modeste, mais il représentera la première augmentation d'une année sur l'autre pour le marché des logements individuels de Calgary depuis 2002.

D'autres facteurs que ceux évoqués ci-dessus continuent de stimuler la demande de maisons individuelles à Calgary. Un accroissement imminent des prix et la perspective de taux hypothécaires plus élevés ont convaincu les acquéreurs potentiels qu'il est urgent d'acheter, incitant nombre d'entre eux à le faire dès que possible. Par ailleurs, le segment des logements individuels n'a cessé de profiter des ventes records enregistrées par le marché de l'existant et va continuer d'en bénéficier. La forte activité que connaît ce marché permet en effet aux vendeurs de réaliser des gains d'avoir propre et d'acquérir une habitation neuve plus chère. Les profits sans précédent engrangés par le secteur de l'énergie ont également engendré d'énormes primes au rendement dans l'industrie pétrolière. Cela a donné une impulsion supplémentaire à la demande, tout comme le déménagement du siège social d'Imperial Oil. Qui plus est, des lotissements ont été créés cette année, ce qui diversifie les possibilités d'achat en offrant de nouvelles unités et de nouveaux lieux d'habitation.

Certes, l'augmentation des mises en chantier est une amélioration bienvenue, mais les constructeurs de maisons individuelles auraient dépassé la barre des 8 500 logements si la météo s'était montrée plus coopérative cet été. Des chutes de pluie records en juin sont venues s'ajouter aux tensions d'un marché déjà en surchauffe, faisant perdre presque un mois de travail aux constructeurs et aux promoteurs. À cause d'une pénurie persistante de main-d'œuvre, la construction de maisons individuelles sera en mode rattrapage pour le reste de l'année ainsi qu'en 2006. La livraison de terrains viabilisés a été retardée et les dates d'entrée en possession ont été repoussées de quelques mois. Certaines mises en chantier seront même reportées à 2006 et, si les contraintes de capacité persistent, à 2007. Le nombre des permis de bâtir corrobore cette hypothèse, ceux relatifs à la construction de maisons individuelles dépassant, en août, de 13 % le total correspondant de 2004.

Mises en chantier de logements individuels
De janvier à août (var. en % de 2004 à 2005)



Ville de Calgary 3

Source: SCHL

Diminution du stock de maisons individuelles

Après avoir atteint, en mai 2004, son point le plus élevé en trois ans (799), le nombre de maisons individuelles achevées et non

écoulées n'a cessé de diminuer depuis. Fin août 2005, le stock était tombé à son niveau le plus bas depuis avril 2003, soit 638 unités, ce qui représente une baisse de 13 % en glissement annuel. Une partie de cette diminution peut s'expliquer par le plus petit nombre de maisons témoins relevé dans la RMR de Calgary : on en comptait 466 en août, 5 % de moins qu'à pareille époque l'an passé. C'est le secteur Nord-Ouest qui a enregistré la plus grande part de cette baisse, le nombre de maisons témoins y étant de 22 % inférieur au chiffre d'août 2004.

Cependant, les maisons bâties sans commande et les autres logements individuels ont joué un rôle plus important que les maisons témoins dans l'amenuisement du stock. Grâce à la forte demande, le nombre de maisons bâties sans commande non écoulées est actuellement à son point le plus bas depuis janvier 2003 : à 172 en août, il était de 30 % inférieur au chiffre de l'année précédente. Comme la demande est vive et que l'offre de logements existants fléchit, le marché des logements individuels serait en meilleure posture si son stock comptait plus de maisons bâties sans commande. Toutefois, les constructeurs produisent actuellement au maximum de leur capacité et il leur sera difficile de bâtir plus de maisons sans commande au cours des douze prochains mois. En outre, la diminution des inscriptions courantes sur le marché de la revente gardera bas le stock de maisons bâties sans commande, car les agents immobiliers orientent leurs clients vers le neuf.

Le prix des habitations neuves continue de grimper

Après une augmentation de 6,8 % en 2004, le prix moyen des maisons individuelles dans la RMR de Calgary est en voie de connaître cette année une hausse plus marquée. En 2004, il s'était établi à 285 250 $, gagnant plus de 18 000 $ sur l'année précédente. Or, pour les huit premiers mois de 2005, il a fait un bond de 10,8 % qui l'a porté à 309 740 $. La SCHL prévoit qu'il atteindra, à la fin de l'année, 315 000 $, dépassant ainsi de 10 % le prix moyen de 2004. Ce pourcentage représentera, en valeur absolue, la hausse annuelle la plus élevée que le prix moyen ait jamais enregistrée, soit près de 29 000 $.

La main-d'œuvre, les terrains, les matériaux, les préférences des consommateurs, tous ces facteurs se sont conjugués pour faire monter les prix en 2005. Les secteurs de la construction résidentielle et non résidentielle ainsi que de la rénovation sont à la limite, ou presque, de leur capacité de production et se disputent férocement le nombre limité d'ouvriers disponibles dans la RMR. Nombre de métiers commandent des salaires élevés, en particulier celui de monteurs de charpentes et les métiers polyvalents, comme les entrepreneurs-applicateurs de panneaux muraux secs, les plombiers et les électriciens. La tension se trouve encore exacerbée par la demande accrue d'ouvriers spécialisés à l'extérieur de Calgary. Comme nombre d'entre eux sont jeunes et mobiles, certains vont travailler à Fort McMurray et dans des villes de la Colombie-Britannique où les constructeurs leur offrent des salaires alléchants.

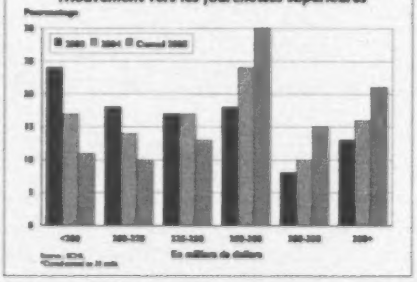
Cette année, le bois d'œuvre n'est pas encore devenu, comme en 2004, le principal facteur de l'accroissement du prix des matériaux. Toutefois, les cours du pétrole brut et du gaz naturel avoisinant des niveaux records, c'est le prix des éléments dérivés de ces matières premières, ainsi que de ceux fabriqués ou transportés grâce à elles, qui a encore augmenté. Tel est le cas des fenêtres et tuyaux en PVC, du bardage en vinyle, du béton, des plaques de plâtre et des bardeaux d'asphalte. Les produits en acier, comme les portes, les pièces de fixation, les barres d'armature et les poteaux, ont connu le même sort. Cependant, c'est peut-être la hausse récente du prix des terrains qui inquiète le plus. Le coût accru des terrains bruts a fait monter les frais d'aménagement, de telle sorte que le prix moyen des terrains, à l'intérieur des limites de la ville, a grimpé de près de 9 % pendant la première moitié de 2005. Si ce rythme se maintient, l'augmentation d'une année sur l'autre sera la plus forte depuis 1999.

La SCHL prévoit que le prix moyen des maisons individuelles neuves vendues en 2006 atteindra 342 000 $, dépassant de 8,6 % le chiffre de 2005. À cause de l'activité sans précédent du secteur de la construction, la main-d'œuvre restera rare, ce qui accentuera la tendance à la hausse que les salaires ont connue en 2005. Les pressions sur le prix des terrains persisteront elles aussi en 2006. Le mauvais temps de cet été fait craindre qu'il n'y ait pas assez de terrains viabilisés prêts pour le printemps prochain si les promoteurs ne parviennent pas à rattraper le temps perdu d'ici la fin de l'année. La situation se trouve encore empirée par le coût élevé des terrains bruts et la possibilité de droits de lotissement supplémentaires, sans parler des prix accrus de l'énergie qui pèseront sur les coûts de production des terrains, comme en 2005.

Pour leur malheur, les constructeurs auront aussi à subir de nouvelles augmentations du prix des matériaux en 2006. Les ouragans qui ont frappé le Sud des États-Unis ont bien mal choisi leur moment, car de fortes pressions s'exerçaient déjà sur les prix des maisons individuelles de Calgary. Avant le passage de Katrina, les prix du bois d'œuvre étaient retombés après le pic enregistré en 2004. Ils seront de nouveau poussés à la hausse par l'énorme demande qu'engendrera la reconstruction de plus de 250 000 habitations dans les États américains dévastés. La même chose se produira pour des matériaux comme le béton, les barres d'armature et l'acier de construction, sur lesquels pèsent déjà la hausse des prix de l'énergie et une forte demande. L'essence plus chère aura elle aussi des conséquences à court terme, car l'augmentation du coût du transport des matériaux se répercutera sur les prix de gros.

Tous ces accroissements de prix ne vont pas sans risques de baisse, dans la mesure où les acheteurs éventuels pourraient prendre des décisions qui leur évitent d'en supporter le poids. Certains pourraient, par exemple, opter pour un logement moins cher, avec moins de commodités. D'autres, préférant conserver les éléments qui leur tiennent à cœur, pourraient se faire bâtir une habitation plus petite pour que le prix demeure abordable. Enfin, ceux qui ne peuvent pas se payer une maison individuelle se tourneront tout simplement vers les logements collectifs, moins coûteux.

Logements individuels écoulés selon la fourchette de prix
Mouvement vers les fourchettes supérieures



Repli temporaire des mises en chantier de logements collectifs...

Il y a un an, la SCHL avait mis en garde contre un repli de 10 % ou plus de la construction de logements collectifs en 2005, provoqué par le niveau élevé de l'offre. Tenant compte de cet avertissement, les promoteurs de Calgary ont réduit leur production durant les huit premiers mois de l'année. Alors qu'en 2004, les mises en chantier de jumelés, de maisons en rangée et d'appartements avaient atteint leur nombre le plus élevé en 22 ans, 5 775, le rythme s'est ralenti en 2005 et, fin août, le total avait diminué de 18 %. À ce jour, cette diminution touche principalement les appartements. L'an passé, on avait relevé 3 915 mises en chantier dans ce segment, le meilleur résultat depuis 1982. Le mouvement s'est inversé et, cette année, fin août, les appartements commencés étaient 34 % moins nombreux qu'en 2004. Ce sont les secteurs Centre et Nord-Ouest de Calgary qui ont enregistré la majeure partie de cette baisse, le nombre des mises en chantier y étant tombé de 65 % en glissement annuel.

Nous venons de le dire, le récent repli de la construction de collectifs à Calgary s'explique par l'inquiétude qu'inspiraient la croissance excessive des stocks et le nombre de logements en construction. Ce dernier a grandi tout au long de 2004 et durant les premiers mois de 2005 pour atteindre, en mars dernier, son point le plus élevé en 23 ans, soit 5 931. Cela n'était pas sans préoccuper les promoteurs, car le pourcentage de logements écoulés à l'achèvement était, lui, en baisse. Simultanément, le stock augmentait jusqu'à compter, en mai 2005, 783 logements, son plus fort volume en 21 ans. Comme près de 500 d'entre eux étaient des appartements, les constructeurs de ce type d'habitation ont fait preuve de prudence en réduisant leur production.

Pour l'ensemble de 2005, la SCHL prévoit que 5 000 logements collectifs seront commencés, 13 % de moins qu'en 2004; le plus grand nombre sera destiné au marché des propriétaires-occupants. Très peu de logements locatifs seront mis en chantier, à supposer qu'il y en ait, car les taux d'inoccupation dans ce segment sont en hausse et la demande d'habitations provenant des investisseurs est forte. Après avoir affiché 463 mises en chantier en 2004, ce segment n'en a vu aucune durant les huit premiers mois de 2005. Même si la construction de collectifs diminue cette année, les 5 000 mises en chantier prévues viendront quand même au troisième rang parmi les meilleurs résultats annuels depuis 1982 et représenteront le deuxième total en importance jamais enregistré pour ce qui est des logements destinés au marché des propriétaires-occupants.

On s'attend à ce que le repli de la construction de collectifs soit temporaire, car les mises en chantier devraient progresser de 5 % en 2006 et atteindre le nombre de 5 250. La vigueur du marché des collectifs sera soutenue par un ensemble de causes dont les plus importantes sont l'acceptation accrue de ce type d'habitation par les consommateurs, les prix plus avantageux que ceux des maisons individuelles et des facteurs liés au style de vie. L'accroissement démographique engendré par la migration, le vieillissement de la génération du baby-boom de même qu'un aménagement satisfaisant des logements et des services attrayants continueront de rendre plus populaire le mode de vie en copropriété. Par ailleurs, les acheteurs qui estiment les maisons individuelles trop coûteuses trouveront les logements collectifs plus abordables. Durant les huit premiers mois de 2005, la maison individuelle neuve moyenne se vendait 115 000 $ dans la RMR de Calgary, plus cher que la maison en rangée et l'appartement en copropriété moyens. La vague ininterrompue d'accession à la propriété va également stimuler la demande de logements collectifs, mais à un moindre degré qu'au cours des années antérieures. Nombreux sont les locataires qui ont déjà acheté un logement, et les propriétaires-bailleurs offrent toutes sortes d'encouragements pour ne pas perdre les occupants de leurs immeubles. Néanmoins, la persistance des bas taux d'intérêt continuera d'inciter les locataires à accéder à la propriété. En effet, beaucoup d'entre eux voient dans la faiblesse des taux une occasion à ne pas manquer et espèrent profiter de l'appréciation de l'immobilier dans les années futures.

Pour en savoir plus, communiquez avec:
Richard Corriveau
Analyste principal de marché

Téléphone : (403) 515-3005
Sans frais : 1 877 722-2642
Télécopieur : (403) 515-3036
Courrier électronique :
rcorrive@cmhc-schl.gc.ca

Une bonne partie de l'accroissement des mises en chantier en 2006 sera attribuable à la forte augmentation des appartements en copropriété au centre-ville. Une multitude de projets sont déjà approuvés et font l'objet de tests de prévente. Si l'endroit où ils seront bâtis et le prix sont convenables, ils devraient, dans l'ensemble, bien se vendre. Le prix élevé des maisons individuelles dans le centre-ville aiguillera très certainement les acheteurs vers le marché des copropriétés, leur plus grande abordabilité pesant lourd dans la décision à prendre. En général, les maisons individuelles de bien des quartiers centraux sont trop chères pour les acheteurs et, lorsqu'elles sont à la portée de leur bourse, elles nécessitent des travaux de rénovation importants. Au prix moyen de 234 564 $ où ils se vendaient pendant les huit premiers mois de 2005, les appartements en copropriété du centre-ville sont une solution abordable. Des facteurs liés au style de vie soutiendront également la demande dans les quartiers centraux. Bien des acheteurs éventuels répugnent aux longs déplacements et préfèrent habiter près de leur lieu de travail. Dans tout le Canada, la population active de Calgary est celle dont la plus grande proportion travaille au centre-ville. Avec toutes les constructions récentes et les agréments qu'on y trouve – arts, spectacles, restaurants, vie nocturne – le centre-ville est un endroit où de plus en plus de gens aiment vivre.

... mais incertitude persistante des prévisions en cette matière

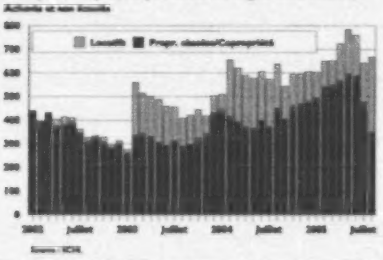
En général, d'après les informations fournies, les préventes vont bien pour la majorité des ensembles de logements collectifs, ceux-ci affichant des taux élevés d'écoulement à l'achèvement. Dans certains secteurs du marché, toutefois, il y a toujours un risque de saturation et de gonflement des stocks. On comptait, en août, 5 494 logements collectifs en construction, un total qui demeure élevé. Quand beaucoup de ces logements seront terminés, il est probable que nous verrons grossir le nombre des unités achevées et non écoulées.

Fin août, on relevait 669 logements collectifs achevés et non écoulés, 5 % de plus qu'un an auparavant. Heureusement, les stocks de jumelés et de maisons en rangée sont en bonne posture, car ils ont

diminué respectivement de 7 et 47 % en glissement annuel. Ce sont les appartements qui ont fait grossir le stock global, avec 439 unités achevées mais non écoulées à la fin d'août; ce total, qui dépasse de 32 % le chiffre correspondant de 2004, n'avait pas été aussi haut depuis plus de quatre ans. De ce nombre, 222 étaient des appartements en copropriété. Bien que ce chiffre soit de 47 % supérieur à celui d'août 2004, la situation du stock d'appartements en copropriété demeure assez saine car aucune zone ne compte plus de 37 unités non écoulées.

Le stock d'appartements locatifs achevés mais non écoulés devrait entraîner, en 2006, la construction d'un nombre limité de logements se louant au-dessus des loyers du marché. Fin août, on comptait 316 appartements locatifs achevés et non écoulés, 75 % de plus qu'un an auparavant; un total aussi élevé ne s'était pas vu en plus de vingt ans. Ce chiffre peut ne pas paraître excessif, mais il devient inquiétant quand on le replace dans son contexte. En effet, le stock d'appartements locatifs relevé en août dépasse de 42 % celui des appartements en copropriété, bien que le nombre des appartements locatifs mis en chantier depuis le début de 2004 n'atteigne pas un dixième de celui des appartements en copropriété.

Stock de logements collectifs
Proportion plus importante de logements locatifs



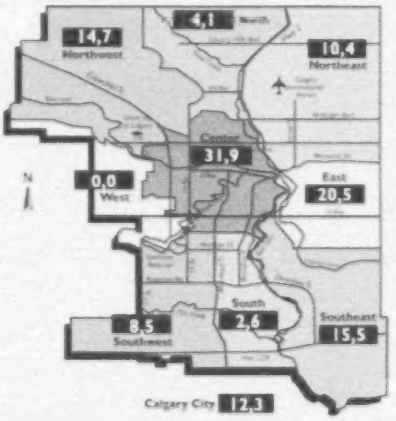
Il existe d'autres facteurs qui rendent incertaines les prévisions relatives aux mises en chantier de logements collectifs en 2006. Par exemple, si les conversions en copropriétés continuent au rythme des cinq dernières années, il se pourrait que 5 250 nouveaux logements collectifs ne soient pas nécessaires pour répondre à la demande actuelle. Ceci dit, on s'attend à voir ce rythme ralentir à mesure que diminue le stock de logements locatifs aptes à la conversion. Par ailleurs, la construction des ensembles pourrait subir des retards en raison de l'allongement des tests de prévente, de la pénurie de main-d'œuvre et de l'augmentation des coûts.

MARCHÉ DE LA REVENTE

Les ventes S.I.A.® inégalées de 2005 seront difficiles à battre en 2006

À mesure que 2005 avançait, il devenait de plus en plus évident que les ventes de logements existants établiraient un nouveau record. Pour chacun des huit premiers mois de l'année, le nombre des transactions a dépassé celui de 2004 par une marge confortable allant, dans certains cas, jusqu'à 25 %. Naturellement, le nombre des ventes conclues par l'entremise de la Chambre immobilière de Calgary a augmenté pour l'ensemble de la période et atteint 21 842, ce qui représente une hausse de 17 % par rapport au chiffre correspondant de 2004. La SCHL prévoit qu'à la fin de l'année, le total des transactions s'élèvera à 30 750, dépassant de 16 % le record de 26 512 enregistré en 2004. Les maisons individuelles sont en voie de réaliser un gain de 14 %, avec 22 250 ventes pour l'ensemble de l'année. Quant aux copropriétés, elles feront un bond de plus de 20 % par rapport à 2004 et totaliseront 8 500 transactions. Étant donné que la maison individuelle moyenne se vend de plus en plus cher et que les mises en chantier de copropriétés ont atteint des nombres sans précédent ces dernières années, les accédants à la propriété, sensibles aux prix, ont tout naturellement opté pour la copropriété existante comme solution de rechange.

Ventes S.I.A.® de logements individuels selon le secteur
De janvier à juin (var. en % de 2004 à 2005)



Ville de Calgary 12,3

Source : chambre immobilière de Calgary

Établir un nouveau record avec une marge aussi considérable est tout un exploit. Divers facteurs concourent à sa réalisation, dont les plus importants sont la faiblesse sans précédent des taux hypothécaires, le redressement du solde migratoire, le vaste choix de logements offert par les inscriptions courantes et la confiance élevée des consommateurs. D'autres causes secondaires stimulent également l'activité, notamment les ventes de logements neufs effectuées par les agents immobiliers et la conviction qu'ont les acheteurs qu'il est urgent d'agir. Ceux-ci voient en effet dans les bas taux hypothécaires records une occasion unique à ne pas rater, ce qui stimule la demande provenant tant des accédants à la propriété que des acheteurs d'habitations d'un cran supérieur. Comme la croissance des prix a été vigoureuse dans le passé et continuera de l'être, selon les prévisions, dans l'avenir, les accédants à la propriété ont de plus en plus conscience qu'un achat différé est une chance perdue. S'ils attendent, ils risquent de payer leur logement plus cher à un taux hypothécaire plus élevé et de perdre une année d'appréciation. Le même raisonnement s'applique aux acheteurs d'habitations d'un cran supérieur, sauf qu'eux, ils ont l'avantage que leurs gains d'avoir propre s'accroissent à mesure que se succèdent les années. Un autre facteur, peut-être moins évident, est la croissance rapide de la population et du parc résidentiel de Calgary. À moins d'un bouleversement majeur, le marché de la revente de la RMR commence à alimenter lui-même son activité. Avec près de 120 000 logements mis en chantier au cours des dix dernières années, le parc résidentiel de Calgary a prodigieusement grossi. Parallèlement, la population a augmenté à près de un million de personnes, de sorte que le nombre des habitations susceptibles de changer de mains dépasse celui des nouveaux ménages.

Tout semble indiquer que 2006 sera une autre année extraordinaire pour le marché de la revente de Calgary, même s'il pourrait être difficile d'établir un nouveau record. Le solde migratoire demeurera bon et la

croissance tant des emplois à plein temps que des revenus sera vigoureuse, ce qui gardera la demande élevée, sans parler de l'effet stimulant que continueront d'avoir des taux hypothécaires exceptionnellement faibles. Il y a toutefois une ombre au tableau : les taux hypothécaires, justement, ont atteint leur point le plus bas et ne pourront plus amortir le choc de l'escalade des prix. Cela fera fléchir la demande globale et les maisons individuelles seront particulièrement touchées car elles coûtent près de 50 % plus cher que la moyenne des copropriétés. Celles-ci devraient continuer à bien se vendre en 2006, car elles recueilleront la faveur des acheteurs attentifs aux prix.

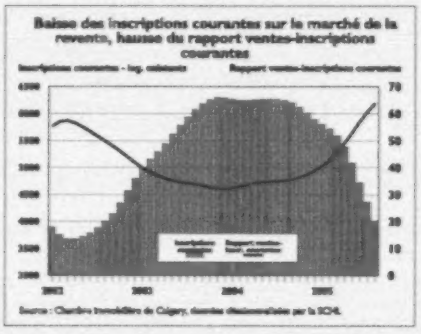
La diminution des inscriptions courantes viendra aussi limiter les ventes. S'ils ne trouvent pas ce qu'ils cherchent, certains acheteurs éventuels risquent de regarder du côté du neuf ou, tout simplement, d'abandonner la partie. Par ailleurs, comme la baisse des inscriptions courantes favorisent les vendeurs, certains d'entre eux tenteront de mettre leur logement sur le marché sans passer par un agent immobilier. Aussi, un nombre croissant de transactions risque de ne pas se faire par l'entremise du S.I.A.® en 2006. Toutefois, ce repli sera en partie compensé par la vente d'habitations neuves. En effet, comme les inscriptions de logements existants diminuent, les agents immobiliers orientent de plus en plus leurs clients vers le neuf, ce qui fait augmenter les transactions S.I.A.®.

Pour les raisons ci-dessus, la SCHL s'attend à ce que le total des ventes perde quelques points de pourcentage en 2006 et s'établisse à 30 200. Malgré ce recul, 2006 sera une année extrêmement fructueuse pour le marché de la revente de Calgary. Ses résultats viendront au deuxième rang parmi les meilleurs jamais enregistrés et dépasseront de 32 % la moyenne des dix années précédentes.

Un marché favorable aux vendeurs accentue encore la croissance des prix

Des ventes accrues combinées avec un nombre décroissant d'inscriptions courantes ont rendu le marché de l'existant de Calgary favorable aux vendeurs au début de 2005. En février, le rapport des ventes aux inscriptions courantes dépassait la barre des 40 % pour la première fois en près d'un an. Il a poursuivi son ascension et atteint, en août, 68 %, son point culminant depuis avril 2002. Cela signifie que, au rythme actuel des transactions, il faudra environ un mois et demi pour épuiser l'offre existante. Il n'y a pas de doute, les ventes records ont poussé à la hausse le rapport ventes-inscriptions courantes. Toutefois, la baisse persistante des inscriptions courantes est en train d'avoir un effet plus marqué. Si le cumul annuel des ventes a fait un bond de 17 %, le nombre moyen, à ce jour, des inscriptions courantes a diminué plus fortement encore. Ainsi, en août, on relevait 4 117 inscriptions courantes, ce qui représente une chute de 37 % par rapport au total correspondant en 2004.

Comme un nombre croissant d'acheteurs se disputent un stock d'habitations à vendre en baisse, les offres d'achat multiples sont devenues de plus en plus fréquentes. En conséquence, le temps nécessaire, en moyenne, pour vendre un logement est plus court que par les années passées et les prix ont considérablement grimpé. En août 2005, il fallait, en moyenne, 37 jours pour vendre une maison individuelle, une semaine de moins qu'en 2004, et la vente d'une copropriété moyenne, elle, prenait dix jours de moins. Par ailleurs, pour les huit premiers mois de 2005, l'accroissement des prix en glissement annuel a été de 11 %, ce qui représente la plus forte progression depuis 1990. Fin août, une copropriété se vendait en moyenne 181 917 $, 10 % plus cher qu'en 2004. Pendant la même période, le prix moyen d'une maison individuelle a, lui, fait un bond remarquable de 12,5 % et atteint 270 825 $. Cette ascension s'explique certes par la demande sans précédent et la diminution de l'offre, mais elle se trouve aussi tirée vers le haut par les ventes de logements appartenant aux fourchettes de prix les plus élevées. Pour les huit premiers mois de 2005, le nombre de maisons individuelles vendues plus de 900 000 $ s'élève à 120, ce qui est le triple du total correspondant de 2004 (41). Cette augmentation est en grande partie attribuable à l'essor du secteur pétrolier et gazier, où des profits sans précédent se traduisent par de grosses primes au rendement et des options de souscription d'actions.



La SCHL prévoit qu'à la fin de l'année, le prix S.I.A.® moyen des logements, toutes catégories confondues, aura monté de 11,6 % dans le marché de la revente de Calgary et atteint 248 800 $. L'augmentation sera plus forte dans le segment des maisons individuelles que dans celui des copropriétés à cause de la poussée supplémentaire donnée par les fourchettes de prix supérieures. En 2006, le prix moyen devrait progresser de 8,4 % pour l'ensemble des habitations et s'établir à 269 800 $. Même si ce taux de croissance est de 4 points de pourcentage inférieur à celui de 2005, il dépassera néanmoins la moyenne des dix années précédentes. La conjoncture favorable aux vendeurs gardera les hausses de prix bien supérieures au taux d'inflation, mais ces dernières seront freinées par une modeste progression des taux hypothécaires. Toutefois, un risque de plus grande croissance pourrait faire persister l'importance relative des fourchettes de prix supérieures, facteur qui a tiré vers le haut l'ascension du prix moyen en 2005. En 2006, les maisons individuelles et les copropriétés devraient se vendre 7 % plus cher, soit 298 000 et 200 000 $, respectivement. Puisqu'on prévoit une hausse moins forte pour l'ensemble des habitations, ce pourcentage d'augmentation peut sembler déroutant. Précisons que la hausse globale des prix sera moins importante parce que les copropriétés prendront une part plus grande des ventes.

DES QUESTIONS SUR L'HABITATION?

La SCHL est la source d'information par excellence pour tout ce qui concerne l'habitation. Planification, financement, construction et rénovation résidentielles : la SCHL a réponse à tout!

www.schl.ca

1 800 668-2642

MARCHÉ LOCATIF

Léger repli du taux d'inoccupation pendant la période de prévision

D'après les données de l'Enquête sur les logements locatifs menée en octobre 2004, les loyers moyens des appartements ont diminué pour la première fois en dix ans dans la RMR de Calgary. Ensemble, les généreux encouragements à la location, le retrait de 909 appartements du parc locatif et de légères baisses de loyers ont empêché les taux d'inoccupation de croître davantage. Après avoir atteint 4,4 % en 2003, son point le plus élevé depuis 1994, le taux d'inoccupation des appartements a légèrement reculé à Calgary pour s'établir à 4,3 % en 2004. Comme en 2003, les bas taux hypothécaires sont demeurés un facteur de hausse pour les taux d'inoccupation, car ils ont donné lieu à une autre vague d'accession à la propriété. De plus, la migration nette est descendue, en 2004, à son niveau le plus bas en 12 ans, réduisant ainsi le nombre des ménages qui remplacent habituellement les locataires accédant à la propriété.

La SCHL prévoit que le taux d'inoccupation des appartements se repliera et, après avoir été de 4,3 % en 2004, passera à 3,2 % en 2005, puis à 3,0 % en 2006. La remontée de la migration nette à un niveau élevé aidera à louer des logements vacants. Par ailleurs, le nombre d'accédants à la propriété va diminuer, car la croissance des prix et la légère hausse des taux hypothécaires mettront l'accession à la propriété hors de la portée de certains locataires. En outre, une bonne partie de la demande provenant des accédants potentiels qui serait apparue plus tard a déjà été satisfaite. Les offres incitatives persistantes et l'absence de hausses de loyers sur le marché locatif auront aussi pour effet de ralentir le mouvement vers l'accession à la propriété.

Le relâchement de la concurrence sur le marché locatif devrait également se traduire par une baisse du taux d'inoccupation pendant la période de prévision. Une bonne nouvelle pour les propriétaires-bailleurs, du moins à court terme : en raison des travaux de rénovation dans les logements des étudiants sur le campus de l'Institut de technologie du Sud de l'Alberta, 400 personnes devront se loger ailleurs. Les travaux ont commencé cet été et devraient se terminer en septembre 2006. Par ailleurs, la conversion d'unités locatives en copropriétés continuera de dépasser la construction, si bien que l'univers locatif poursuivra son rétrécissement. Parmi les 28 RMR, Calgary compte le plus faible nombre de logements locatifs par habitant, et ce chiffre ne cesse de diminuer à cause de la croissance démographique persistante et du fait qu'il se convertit plus d'unités locatives en copropriétés qu'il ne s'en construit. Puisque le nombre d'habitations vacantes dépasse la moyenne des dix dernières années et que le stock de logements locatifs récemment achevés s'est accru, il se construira sans doute peu d'ensembles de cette catégorie dans les mois à venir.

Par ailleurs, le marché des copropriétés de rapport livrera une concurrence moins féroce aux propriétaires-bailleurs. En 2001 et 2002, les investisseurs se sont tournés vers l'achat de copropriétés locatives comme instrument de placement de rechange. Il s'agissait d'une excellente stratégie à l'époque, car le marché boursier donnait de mauvais rendements et les taux d'inoccupation étaient bas. Depuis, toutefois, les appartements locatifs disponibles se sont multipliés. Ainsi, les investisseurs éprouvant des difficultés à trouver un locataire chercheront à vendre leurs logements sur le marché de l'existant afin de placer le capital dans un autre instrument. Les personnes qui envisageaient d'investir dans des copropriétés risquent de changer d'idée, car un grand nombre y entreverront d'importants manques à gagner si leur capital devait rester immobilisé dans un logement vacant.

Même si l'on prévoit une diminution du nombre des logements vacants pendant la période de prévision, il est peu probable que le taux d'inoccupation redevienne aussi bas qu'il l'a été de 1996 à 2002. Les taux hypothécaires monteront pendant cette période, mais resteront bas en regard des données antérieures. Par conséquent, le mouvement vers l'accession à la propriété demeurera vigoureux, à peine inférieur aux années précédentes. Le marché des copropriétés neuves continuera à cibler les locataires en produisant une multitude d'habitations abordables destinées aux propriétaires-occupants.

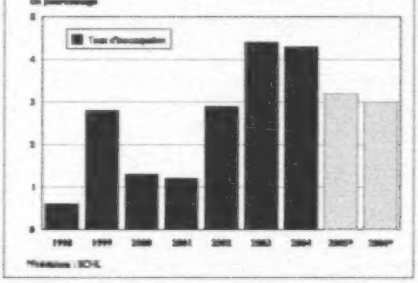
Modeste hausse des loyers en perspective

Les taux d'inoccupation étant parmi les plus élevés observés depuis 1994, les locataires jouissent d'un marché qui leur est favorable. En 2003, pour la première fois en huit ans, le loyer moyen des logements de deux chambres n'a subi aucune augmentation par rapport à l'année précédente. Et cette situation s'est reproduite en 2004, car les propriétaires-bailleurs ont encore voulu éviter une hausse des taux d'inoccupation. En plus de garder les loyers inchangés en 2004, ils ont recommencé à prendre des mesures incitatives, comme assumer le coût de services publics ou offrir un mois gratuit aux nouveaux locataires.

En 2005 et 2006, les locataires peuvent s'attendre à subir la première hausse importante des loyers moyens en trois ans. Comme les taux d'inoccupation enregistreront des reculs consécutifs, les propriétaires-bailleurs tenteront d'améliorer leur bilan en majorant les loyers de 2 % chacune de ces deux années. Ainsi, les logements de deux chambres se loueront 16 $ de plus par mois, soit 822 $ en 2005 et 838 $ en 2006. Nombre de propriétaires-bailleurs jugeront l'augmentation nécessaire compte tenu des coûts d'exploitation accrus qu'ils devront assumer (gaz naturel, assurances, impôts fonciers).

En général, les hausses de loyer ne devraient pas dépasser le taux d'inflation. Toutefois, les loyers moyens pourraient croître davantage avec l'achèvement de logements neufs, qui se louent généralement plus cher que la moyenne. Pendant les huit premiers mois de 2005, 463 appartements locatifs ont été achevés et la moitié d'entre eux environ seront inclus dans l'Enquête de 2005. Ceci dit, le risque d'une hausse éventuelle des loyers sera atténué par la faible majoration des prix dans les fourchettes supérieures, car c'est dans les immeubles anciens et les logements haut de gamme que le taux d'inoccupation demeurera le plus élevé.

Diminution du taux d'inoccupation des appartements



SURVOL DE L' ÉCONOMIE

L'économie survoltée de Calgary aux prises avec des pénuries de main-d'œuvre

Alors que l'économie de Calgary continue de bénéficier de la forte augmentation des prix du pétrole et du gaz, sa capacité à créer des emplois aux niveaux observés à la fin des années 1990 se trouve limitée par le peu de vigueur de la migration nette. À la fin des années 1990, Calgary, profitant de l'anémie des marchés du travail des autres provinces, attirait chez elle leurs habitants grâce aux nombreuses possibilités d'emploi qu'elle leur offrait. À cette époque, le total annuel des nouveaux postes dépassait régulièrement 20 000, un exploit que rendaient seuls possible d'énormes soldes migratoires. À l'heure actuelle, la situation est un peu différente. Bien que les perspectives d'emploi de la RMR se soient améliorées dans une certaine mesure, les marchés du travail concurrents se sont redressés (voir la section *Migration nette…* plus bas). Aussi Calgary a de plus en plus de mal à attirer les travailleurs dont elle a besoin pour combler ses postes.

Certains indices révèlent que Calgary souffre d'une pénurie persistante de main-d'œuvre, le plus important étant le taux de chômage. En juillet, ce dernier était tombé au creux record de 3,1 %, niveau considéré comme synonyme de plein emploi. La tension régnant sur le marché du travail de la RMR pousse aussi à la hausse le taux de participation, qui atteint 75 % et se range parmi les plus élevés au Canada. Qui plus est, elle porte les salaires à de nouveaux sommets, élément clé pour le secteur de l'habitation car il va amortir l'effet des hausses de prix. Fin août, la rémunération hebdomadaire moyenne affichait, à Calgary, une augmentation de 11 % en glissement annuel, la plus forte jamais enregistrée.

À n'en pas douter, ce bond reflète la qualité et non la quantité des nouveaux emplois. En effet, de septembre 2004 à la fin d'août 2005, seulement 5 000 postes ont été créés dans la RMR de Calgary, le plus faible nombre moyen depuis 1993. Remarquons, toutefois, que tous ces emplois, et beaucoup d'autres encore, sont à plein temps. En fait, la tension du marché du travail oblige les employeurs à accorder des postes à plein temps aux employés à temps partiel. Fin août, on comptait 12 300 nouveaux emplois à temps plein dans l'agglomération, alors que les postes à temps partiel avaient diminué de 7 300. La dernière fois où l'augmentation des postes à plein temps avait dépassé le taux global de création d'emplois, c'était en 2000. Cette situation devrait durer pendant toute la période de prévision.

Le fort accroissement des emplois dans les secteurs à rémunération élevée contribue également à l'actuelle croissance des salaires. Pendant les huit premiers mois de 2005, l'ascension des prix de l'énergie, les profits sans précédent encaissés par les entreprises et le déménagement du siège social d'Imperial Oil ont ajouté 4 150 postes dans le secteur pétrolier et gazier de Calgary, ce qui est une bonne nouvelle pour le marché de l'habitation car c'est la branche industrielle où la rémunération est la meilleure. Durant cette période, les effectifs du bâtiment se sont grossis de 2 250 ouvriers en raison de l'intensification de l'activité partout dans ce secteur : logements mis en chantier, immeubles commerciaux et publics, travaux d'aménagement d'infrastructure. Les énormes excédents provinciaux ont aussi stimulé l'emploi dans les secteurs de l'éducation et des soins de santé, chacun gagnant plus de 5 000 postes. D'autres branches d'activité ont profité de la florissante économie de Calgary : commerce, transport et entreposage (4 290 emplois créés), finances et assurance (5 460) et immobilier (3 730).

Malheureusement, tous les secteurs n'ont pas connu des gains d'emplois en 2005. Comme le rapporte Statistique Canada, celui de la fabrication a perdu des milliers de postes durant les huit premiers mois de 2005, ce qui a réduit à néant une partie de l'expansion enregistrée par d'autres secteurs. La restauration et l'hébergement ont subi le même sort, bien qu'un bon nombre des emplois perdus aient été remplacés, pour leurs titulaires, par des postes mieux rémunérés. En tout, la RMR de Calgary ne comptera que 10 000 nouveaux emplois en 2005, ce qui représente le plus faible total en trois ans. Malgré cela, l'accroissement des postes à temps plein sera parmi les plus forts sur une période de quatre ans.

La SCHL prévoit qu'en 2006, il se créera en tout 12 500 emplois dans l'agglomération. Cependant, comme pour 2005, des risques entourent ces prévisions. Un taux de chômage inférieur à 4 %, un taux de participation élevé et des marchés du travail plus dynamiques dans d'autres régions pourraient se conjuguer pour empêcher l'emploi de croître autant que prévu à Calgary. Cela dit, il ne fait aucun doute que les postes qui seront créés en 2006 seront à temps plein et très bien rémunérés.

L'amélioration de l'emploi continuera aussi d'être favorisée, en 2006, par le prix élevé des produits primaires et les profits sans précédent de l'industrie pétrolière et gazière. Le cours du pétrole brut a grimpé à de nouveaux sommets récemment, les contrats à terme atteignant la somme record 70 $US le baril, 12 $ au-dessus du pic précédent enregistré il y a six mois. Au lendemain de l'ouragan Katrina, on s'attendait même à ce qu'il s'emballe encore davantage. Mais les pays industrialisés ont

PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DES TAUX HYPOTHÉCAIRES

Alors que les taux hypothécaires à court terme suivent l'évolution du taux préférentiel, ceux à moyen et à long terme varient en fonction du coût de l'emprunt de capitaux sur les marchés obligataires.

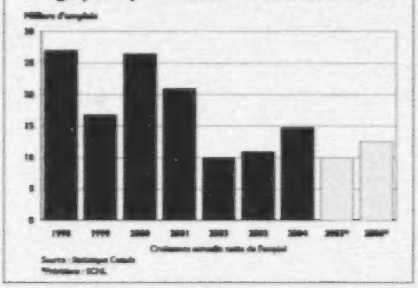
Les taux affichés des prêts hypothécaires devraient s'accroître modérément, avec la remontée des taux d'intérêt en 2005 et 2006. Toutefois, une inflation timide, la fermeté du dollar canadien par rapport à la devise américaine et le ralentissement de la croissance économique au Canada limiteront l'ampleur et la rapidité de la progression des taux hypothécaires et des taux d'intérêt au pays pendant les deux prochaines années.

Les taux hypothécaires devraient rester bas et gagner environ 25 centièmes de point au deuxième semestre de 2005 et 50 en 2006. On prévoit que les taux affichés des prêts hypothécaires de un, trois et cinq ans se situeront respectivement dans les fourchettes suivantes en 2005 et 2006 : 4,505,75 %, 5,256,25 % et 5,506,50 %. Toutefois, les augmentations prévues n'auront pas nécessairement d'incidence sur les taux négociés entre les emprunteurs et les prêteurs.

Deux risques importants entourent ces prévisions : la fermeté persistante du dollar canadien face à la devise américaine et la poursuite de la tendance haussière des prix du pétrole. Un dollar canadien fort nuit aux exportations et à la production, tandis que des coûts d'énergie plus élevés affaibliront la croissance économique globalement. Il pourrait s'en suivre un retard dans le resserrement de la politique monétaire, particulièrement aux Etats-Unis, lesquels sont aux prises avec les séquelles de l'ouragan Katrina.

puisé 60 milliards de barils de brut dans leurs réserves stratégiques et la pression sur les prix s'en est trouvée diminuée. Néanmoins, les dégâts causés par Katrina empêcheront pendant un bon bout de temps les raffineries de répondre à la demande de carburant et d'autres produits dérivés du pétrole, ce qui aura pour effet de maintenir les prix élevés. Comme le seuil de rentabilité pour la plupart des exploitants de sables bitumineux se situe entre 14 et 18 $US, les cours élevés du pétrole inciteront bien des sociétés pétrolières basées à Calgary à investir. Les projets liés aux ressources énergétiques qui sont soit entrepris soit proposés en Alberta sont estimés à plus de 69 milliards de dollars et, même si les besoins en main-d'oeuvre seront concentrés surtout dans le Nord de la province, la gestion et la planification de ces projets feront grimper le nombre d'emplois à Calgary.

Modeste croissance de l'emploi à Calgary compte tenu des données antérieures



D'importants projets d'infrastructure et de construction non résidentielle stimuleront l'emploi dans le bâtiment en 2005. Actuellement, il y a pour 12,5 milliards de dollars de projets proposés, annoncés ou en cours d'exécution à Calgary, somme record qui dépasse de 35 % le chiffre de l'an passé. Les administrations provinciales et municipales augmentent leurs dépenses et consacrent aussi des fonds à la réalisation d'un certain nombre de projets d'infrastructure et de construction d'immeubles publics. Parmi les projets en cours, on compte notamment sept écoles en construction, des travaux de 220 millions de dollars liés au programme d'éducation de l'Université de Calgary, les travaux de construction de l'hôpital pour enfants (220 millions de dollars) et du laboratoire de recherche en santé du centre médical Foothills (70 millions de dollars). La construction du nouvel hôpital de Calgary Sud (500 millions de dollars) devrait aussi commencer sous peu. Une fois ces travaux terminés, l'emploi augmentera dans les secteurs de l'éducation et des soins de santé. Il y a d'autres projets en voie de réalisation : travaux au palais de justice du centre-ville (300 millions de dollars) et au centre commercial Deerfoot Meadows (500 millions de dollars), programme de rénovation de 800 millions de dollars à l'aéroport de Calgary, travaux dépassant le milliard de dollars en vue de l'amélioration des routes, des échangeurs et du train léger sur rail. Parmi les projets futurs, on compte le réaménagement du campus de Bow Valley (100 millions de dollars) et une centrale électrique alimentée au gaz de Hunt Power, au sud de Crossfield (300 millions de dollars).

À la vigueur du secteur de la construction s'ajoute la reprise de l'aménagement de bureaux au centre-ville. Le taux d'inoccupation des bureaux est actuellement à son plus bas niveau en 20 ans à Calgary et les tarifs de location ont grimpé de plus de 20 % d'une année sur l'autre. Les entreprises du secteur de l'énergie ont un grand besoin de nouveaux locaux, sans compter que plusieurs tours de bureaux sont à l'état de projet. La première tour de Livingstone Place, un bâtiment de 130 millions de dollars, est déjà en voie de construction, tout comme l'immeuble d'Opus Building de 25 millions de dollars. En outre, EnCana Corporation a récemment confirmé qu'elle construirait sa tour sur le terrain situé en face du Centre Pétro-Canada. Cette tour de 60 étages (540 millions de dollars) devrait être la plus haute de l'Ouest canadien. D'autres tours de bureaux vont être bâties : le Centre Homburg-Harris (250 millions de dollars), un immeuble de 400 millions de dollars d'Oxford Properties, un projet de 450 millions de dollars réalisé par Matco et un autre, par Tonko. On craint que la pénurie persistante de main-d'œuvre cause des retards dans la réalisation de tous ces projets et engendre des dépassements de coûts. De toute façon, il est peu probable qu'aucune de ces tours ne soit mise en chantier avant que des locataires-clés n'aient été trouvés.

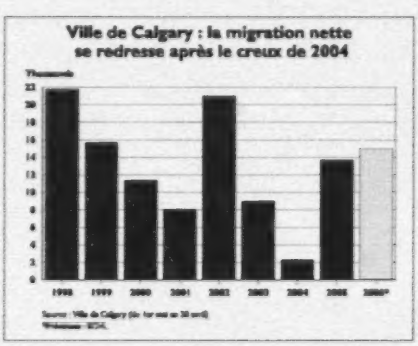
Redressement de la migration nette après le fléchissement de 2004

Les données du recensement municipal de 2005 devraient faire plaisir aux constructeurs d'habitations, aux agents immobiliers et aux propriétaires de Calgary. Pour la période de 12 mois qui s'est terminée en avril dernier, le solde migratoire de la ville (ou migration nette, obtenue en soustrayant les départs de Calgary des arrivées) s'établit à 13 677 personnes. Ce nombre est cinq fois plus élevé que celui de 2004 (2 253), qui laissera à jamais le souvenir d'une anomalie. Il est aussi de 33 % supérieur à la moyenne des cinq années antérieures et dépasse de 15 % la précédente moyenne sur dix ans, période qui comprenait deux années ayant affiché un solde migratoire de plus de 20 000 personnes.

Les résultats du recensement de 2005 étaient impatiemment attendus par les prévisionnistes des marchés, car la croissance démographique résultant de la migration nette est un élément moteur de première importance pour la construction résidentielle. Ces gains de population, en effet, se traduisent par la création immédiate de ménages et renforcent ainsi la demande de logements. En outre, comme il y a d'habitude un décalage entre la migration nette et les mises en chantier d'habitations, le bond du solde migratoire de 2005 augure bien pour la construction résidentielle et les ventes de logements en 2006.

Pour la période de 12 mois qui prendra fin en avril 2006, la SCHL prévoit le meilleur solde migratoire depuis 2002, soit 15 000 personnes. L'indice le plus révélateur de la direction que prendront les mouvements migratoires est sans aucun doute la vigueur relative des marchés du travail en concurrence. Calgary continuera d'attirer fortement les migrants grâce aux très bonnes perspectives d'emploi qu'elle offre, à la faiblesse inégalée de son taux de chômage, à la forte croissance des revenus et à des impôts peu élevés. Ceci dit, la Colombie-Britannique et la Saskatchewan lui livreront une concurrence non négligeable, car ces deux provinces ont récemment réduit leurs impôts et vu leurs marchés du travail se resserrer. En Alberta même, Edmonton et Fort McMurray seront aussi des rivales de taille, grâce aux investissements massifs effectués dans le secteur de l'énergie.

Ville de Calgary : la migration nette se redresse après le creux de 2004



RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Perspectives du marché du logement de Calgary
automne 2005

	2003	2004	Var. en %	2005*	Var. en %	2006*	Var. en %
MARCHÉ DE LA REVENTE							
Inscriptions courantes S.I.A.®(1) (moy. ann.)	5 801	6 178	6,5%	4 900	-20,7%	4 600	-6,1%
Ventes S.I.A.®							
Tous logements confondus	24 359	26 512	8,8%	30 750	16,0%	30 200	-1,8%
Logements individuels	18 319	19 513	6,5%	22 250	14,0%	21 500	-3,4%
Copropriétés	6 040	6 999	15,9%	8 500	21,4%	8 700	2,4%
Prix S.I.A.® ($)							
Tous logements confondus	$211 155	$222 851	5,5%	$248 800	11,6%	$269 800	8,4%
Logements individuels	$229 082	$243 059	6,1%	$274 000	12,7%	$298 000	8,8%
Copropriétés	$156 781	$166 514	6,2%	$183 000	9,9%	$200 000	9,3%
MARCHÉ DU NEUF							
Mises en chantier							
Tous logements confondus	13 642	14 008	2,7%	13 500	-3,6%	13 750	1,9%
Logements individuels	8 526	8 233	-3,4%	8 500	3,2%	8 500	0,0%
Logements collectifs	5 116	5 775	12,9%	5 000	-13,4%	5 250	5,0%
Prix moyen des logements neufs							
Logements individuels	$267 104	$285 250	6,8%	$315 000	10,4%	$342 000	8,6%
MARCHÉ LOCATIF							
Taux d'inoccupation (oct.)	4,4	4,3		3,2		3,0	
Loyer moyen, log. de 2 ch. (var. annuelle en %)	0,0	0,0		2,0		2,0	
SURVOL DE L'ÉCONOMIE							
Taux hypothécaires (3 ans)	4,84	4,59	-0,25	4,93	0,34	5,51	0,58
Taux hypothécaires (5 ans)	6,39	6,23	-0,16	6,06	-0,17	6,38	0,32
Personnes occupées	583 510	598 280	2,5%	608 280	1,7%	620 780	2,1%
Croissance de l'emploi (nombre d'emplois)	10 880	14 770		10 000		12 500	
Solde migratoire (année de recensement2)	8 965	2 253	-74,9%	13 677	507,1%	15 000	9,7%

* Prévisions de la SCHL
Sources : SCHL, Chambre immobilière de Calgary, Statistique Canada, Ville de Calgary
1 Service inter-agences (S.I.A.Ò) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.
2 Période allant du 1er mai au 30 avril

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.